

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 14 JUN. 1996

EL SECRETARIO GRAL.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 20 DEL P.G.M.O.U. CONSISTENTE EN**  
**CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN LA DETERMINACIÓN DE ALINEACIÓN**  
**DE LA C/ DEL LIBRO Y APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LOS SOLARES**  
**AFFECTADOS.**

**1º. ANTECEDENTES.-**

En la fase de elaboración del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico, se consideró la conveniencia de aumentar el ancho del vial correspondiente a la c/ del Libro, contemplada dentro de su ámbito.

Este incremento venía justificado por la falta de permeabilidad hacia el río en su margen derecha en esta zona, y precisamente por la reciente construcción de la pasarela que unía aquí ambas márgenes.

La existencia de un edificio nuevo en un extremo de la calle existente y la construcción de otro con licencia concedida conforme al planeamiento vigente en el extremo contrario, mientras que la fachada opuesta estaba constituida por construcciones antiguas y en su mayor parte correspondiente a una sola propiedad, condicionaba que el incremento de la anchura de la calle, que contaba con menos de 4 m., debería hacerse a expensas precisamente de esta fachada.

Se convino entonces, tras varias alternativas y tras los cálculos correspondientes, aumentar hasta 9,5 m. el ancho, compensando el aprovechamiento que se disminuía, con una altura correspondiente a cuatro plantas y ático retranqueado 3 m. con respecto a la línea de fachada, según la siguiente justificación.



- SUPERFICIE INICIAL DE LOS SOLARES..... 906 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN P.G. VIGENTE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL P.E.R.I. .... 795 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G. :
  - P. BAJA, 1ª y 2ª ..... 795 x 3 = 2.385 m<sup>2</sup>
  - P. 3ª ..... 576 x 1 = 576 m<sup>2</sup>
  - TOTAL EFICABILIDAD            2.961 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE EDIFICABLE CON ALINEACIÓN PROPUESTA DE 9,5 M. .... 637 m<sup>2</sup>
- EDIFICABILIDAD CON NUEVA ALINEACIÓN Y ALTURA PRO – PUESTA DE 4 PLANTAS Y ÁTICO:
  - P. BAJA, 1ª, 2ª y 3ª ..... 637 x 3 = 2.548 m<sup>2</sup>
  - P. ÁTICO ..... 409 x 1 = 409 m<sup>2</sup>
  - TOTAL EDIFICABILIDAD            2.957 m<sup>2</sup>

Donde se concluye que a pesar de la disminución de superficie neta del solar de 158 m<sup>2</sup> con respecto al planeamiento anterior, tan solo produce una pérdida de edificabilidad total de 4 m<sup>2</sup> construidos.

Pero el documento que se remite por el Técnico redactor para la aprobación provisional del Plan Especial, no contenía tales previsiones, sino que contemplaba una alineación de calle con un ancho de 8 m. y una altura correspondiente a 4 plantas lo que supone una edificabilidad resultante de:

$$710 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantas} = 2.840 \text{ m}^2$$



aprovechamiento sensiblemente igual en términos relativos, aunque con una pérdida de edificabilidad de 117 m<sup>2</sup> con respecto a la solución siempre barajada.

Es por ello que del examen del documento por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 23 de Febrero de 1.994 se dictamina por unanimidad la propuesta comentada, que no obstante y por error no es recogida en el nuevo documento que es remitido por su redactor, para la aprobación definitiva.

Detectado el error por el propietario mayoritario, insta mediante escrito presentado en fecha 12 de Septiembre de 1.995, para que por parte municipal sea subsanado.

### **2º. OBJETO.-**

El objeto de la presente Modificación Puntual, que se denomina con el número 20 correspondiente al orden de las que se vienen tramitando, es precisamente, subsanar el error material contenido en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico, como instrumento de ordenación de desarrollo del Plan General, en lo que respecta a la alineación de la calle del Libro, y las alturas de las edificaciones del margen al que afecta, estableciendo su anchura en 9,5 m. (nueve metros y cincuenta centímetros), añadiendo a los solares afectados la posibilidad de construcción de un ático retranqueado 3 m. respecto de sus líneas de fachada, sobre las cuatro plantas (incluida la P. Baja) que señala el Plan Especial en la actualidad.

### **3º. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.-**

La presente Modificación Puntual se redacta al amparo del artº. 55.1 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, no siendo objeto de ninguna de las circunstancias señaladas en los apartados 2, 3, 4, 5, 6



ó 7, por lo que no es preciso el cumplimiento de los requisitos que conforme a ellos serían exigibles.

Se subraya, que a pesar de que las determinaciones objeto de la presente modificación se engloban dentro del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico, y cuya documentación sustituirá a la correspondiente a éste, dicho Plan Especial es objeto de desarrollo de las previsiones del Plan General y fue precisamente mediante la Modificación Puntual nº 1 al mismo, cuyo ámbito y determinaciones eran las mismas que señalaba el Plan Especial, de ahí que el contenido de esta Modificación Puntual se enmarque dentro del contexto del Plan General y por ende del Plan Especial aludido.

#### **4º. CONCLUSIÓN.-**

Con la presente Memoria, sus Anexos, consistentes en la aportación de la documentación correspondiente al planeamiento vigente, así como planos esquemáticos explicativos de las alternativas señaladas en la Memoria, y finalmente planos y fichas correspondientes que deberán sustituir a los vigentes una vez aprobada definitivamente, se da por concluida esta Modificación Puntual que conlleva el nº 20.

Orihuela, Enero de 1.996.



**POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,**

**Fdo.: Santiago Mínguez González.**